

### Die Integration von Planungszielen in Prognosen - die "Zeitstufenliste Wohnen" in Stuttgart

Mäding, Attina

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Mäding, A. (2017). Die Integration von Planungszielen in Prognosen - die "Zeitstufenliste Wohnen" in Stuttgart. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 30(2), 21-26. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-56043-3>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Attina Mäding

# Die Integration von Planungszielen in Prognosen – Die „Zeitstufenliste Wohnen“ in Stuttgart

*Beim vorliegenden Beitrag handelt es sich um einen Werkstattbericht zur Erstellung der nächsten Einwohnerprognose des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart. Eine Kernkomponente der Stuttgarter Einwohnervorausberechnungen ist die Integration von wohnungsbaupolitischen Zielvorstellungen und der zukünftigen Neubautätigkeit in die Prognoseannahmen. Die „Zeitstufenliste Wohnen“, die vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung bereitgestellt wird, ist dafür eine wichtige Quelle. Die Konzeption der neuen Einwohnerprognose erfolgt in Stuttgart in einem äußerst angespannten Wohnungsumfeld. Die Ursachen und Implikationen dieser Situation für die nächste Einwohnerprognose sowie das Planungsinstrument „Zeitstufenliste Wohnen“ sollen in diesem Bericht erläutert werden.*

In vielen Prognosen, in denen die Bevölkerungsentwicklung in einer Vielzahl von Gemeinden eines Landes betrachtet wird, kann das zukünftige Wohnungsangebot nicht explizit berücksichtigt werden, da Vor-Ort-Kenntnisse fehlen. Dies ist vor allem bei kleinräumigen Prognosen problematisch, weil das Entstehen neuer Wohngebiete die Einwohnerentwicklung maßgeblich beeinflusst. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart berechnet seit Mitte der 1980er Jahre seine Einwohnerprognosen mit dem SIKURS-Bevölkerungsprognosemodell des KOSIS-Verbunds.<sup>1</sup> Dabei berücksichtigt es in allen Prognosen, die es im Abstand von jeweils mehreren Jahren durchführt, auch die Neubautätigkeit.

Insbesondere seit dem Jahr 2010 spielt die Neubautätigkeit in Stuttgart nicht nur kleinräumig in den einzelnen Stadtteilen, sondern auch für die Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt eine besondere Rolle. Denn nach Einschätzung des Statistischen Amtes ist der verfügbare Wohnraum in Stuttgart der entscheidende Faktor, der das zukünftige Einwohnerwachstum kurz- bis mittelfristig bestimmen wird. Um die Gründe hierfür zu verstehen, müssen sowohl die speziellen wohnungspolitischen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt, die in das wichtige Planungsinstrument „Zeitstufenliste Wohnen“ einfließen, als auch das SIKURS-Prognosemodell sowie die Zusammenhänge zwischen Wohnungs- und Einwohnerzahlen betrachtet werden.

## Wohnungspolitische Ziele

Die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Stuttgart sind im „Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006“ festgeschrieben. Stuttgart setzt damit seit über 10 Jahren konsequent auf die übergreifende Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Ziel ist es, die Flächenkreislaufwirtschaft anzukurbeln, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen sparsam umzugehen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2006).

Im Dezember 2013 konkretisierte der Oberbürgermeister mit dem „Konzept Wohnen in Stuttgart“ seine wohnungspolitischen Ziele und Strategien. Darin heißt es, dass der Wohnungsneubau verstärkt werden solle, um die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen und mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für sozial Schwächere, bereitzustellen. Ziel sei es, die Zielgröße von jährlich

### Attina Mäding

Dipl.-Geographin, seit 2015 Leiterin des Sachgebiets Bevölkerung und Bildung im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart.

 attina.maeding@stuttgart.de

### Schlüsselwörter:

SIKURS – Einwohnerprognosen – Neubautätigkeit – Stuttgart

1800 Fertigstellungen im Wohnungsneubau zu erreichen. Davon sollten jährlich 600 geförderte Wohneinheiten entstehen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014).

Diese Zahl von 1800 Wohnungen sah die städtische Wohnungspolitik bisher als verträgliches Wachstum an. Ein darüberhinausgehendes Wachstum wurde als unvereinbar mit dem Ziel betrachtet, die Lebensqualität in der Stadt dauerhaft zu erhalten. Eine wichtige Begründung dafür liefern die topographischen Besonderheiten der Stadt. Die Kessellage zwischen den Weinbergen sowie die Mittelgebirge im Südwesten schatten die Stadt von Winden ab. Diese Gegebenheiten bedingen erstens ein schwieriges Mikroklima an der Talsohle, dass auf viele Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen angewiesen ist. Zweitens sind die Weinberge und Wälder ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Stuttgarter.

Abseits dieser Besonderheiten steht dahinter auch eine grundsätzlich unterschiedliche Haltung zur Stadtentwicklung als in anderen Städten. Während (Bevölkerungs-)Wachstum andernorts vielfach als eine Gegebenheit betrachtet wird, die stattfindet und sich nicht einfach abschalten lässt, wird in Stuttgart intensiv die Frage diskutiert, in welchem Umfang die Stadt überhaupt wachsen will (Hahn 2017). Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass Stadtentwicklungspolitik, und insbesondere Wohnungsbaupolitik, gestaltend auf das Ausmaß des Wachstums einwirken und es auch begrenzen kann. Die Gegenthese besagt, dass die Politik auf eine steigende Einwohnerzahl reagieren muss, tue sie das nicht, führe das zu größeren städtischen Problemen.

Durch die hohen Bevölkerungszuwächse der letzten Jahre und die dadurch bedingten Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, die mit steigenden Immobilienpreisen einhergehen, hat sich diese Diskussion wieder verstärkt. Zwischen 2005 und 2011 konnte der Wohnungsmarkt zwar noch als eher ausgewogen bezeichnet werden, die Marktsituation war jedoch zu keinem Zeitpunkt von Entspannung gekennzeichnet. Bereits seit 2012 zeigen sich Anzeichen für einen deutlich angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2017a: 61–62). Es gibt daher die Befürchtung, dass die Preissteigerungen dazu führen, dass das Wohnen in Stuttgart nicht mehr für alle Bevölkerungsschichten erschwinglich ist. In diesem Zuge werden Forderungen lauter, doch zusätzliche Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen.

## Die „Zeitstufenliste Wohnen“

In Stuttgart gibt seit 1974 eine Zeitstufenliste Auskunft zu den zukünftigen Flächenpotenzialen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind. Mit dem Flächennutzungsplan (FNP) 1974 wurde diese Anfang der 1970er Jahre eingeführt, um bei knappen Kassen sicherzustellen, dass über die mittelfristige Finanzplanung die jeweils erforderlichen Mittel für den Bau der notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten usw. gleichzeitig mit der Aufsiedlung der Wohngebiete zur Verfügung gestellt werden konnten. Nach dem Rückgang und der Verschiebung des Schwerpunkts der Wohnbautätigkeit von großen Neubaugebieten zu Bestandsgebieten in den 1980er Jahren wurde die Abstimmung des notwendigen Mittelbedarfs für die von der Stadt zu finan-

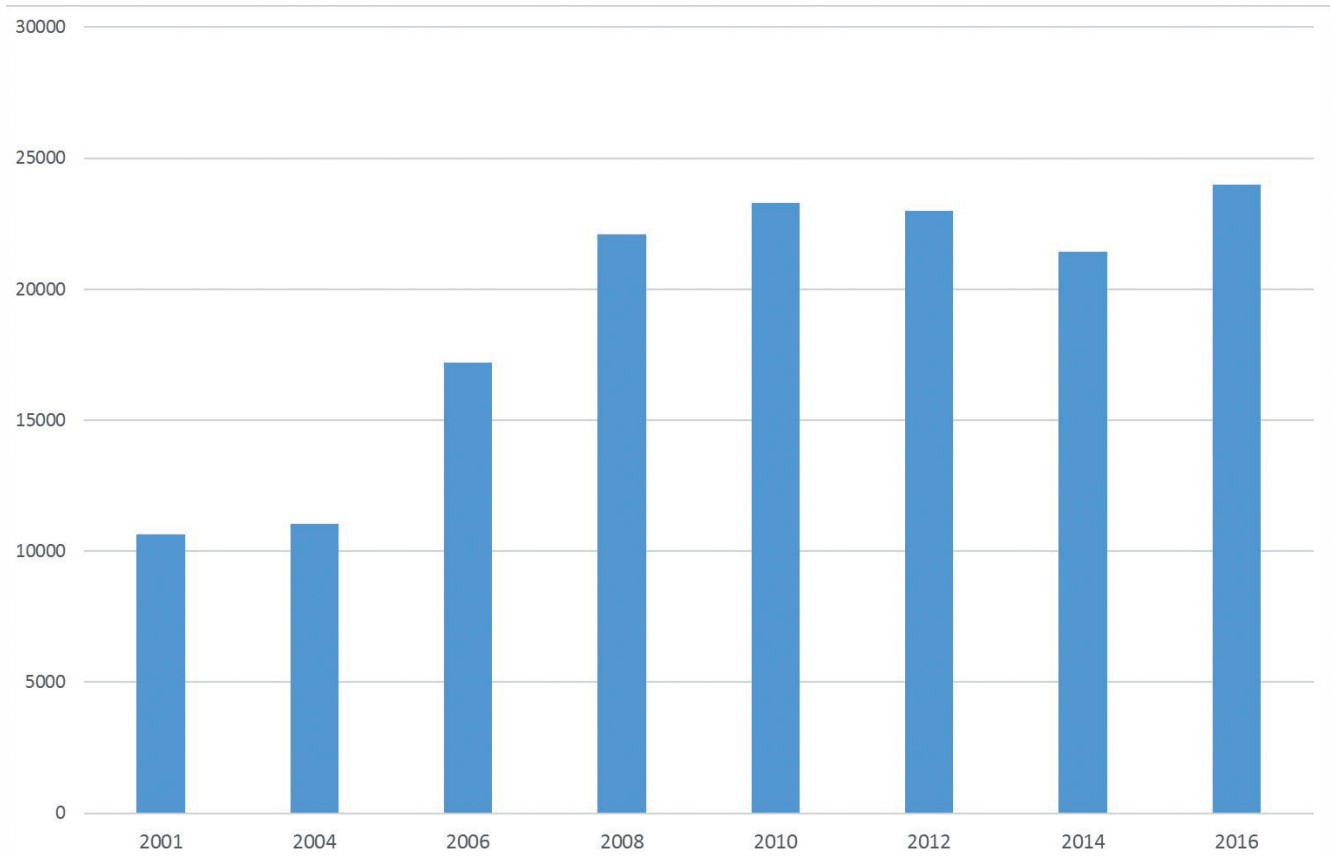
zierenden Infrastruktureinrichtungen seit 1991 mit einer verwaltungsinternen Zeitstufenliste vorgenommen. Diese Liste wurde jeweils im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplans fortgeschrieben (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2002).

Mit den Beschlüssen zum FNP 2010 im Jahr 2002 erhielt die Zeitstufenliste eine neue Bedeutung für die beteiligten Akteure am Wohnungsmarkt. Diese sollten zu den vom Gemeinderat bei der Flächennutzungsplanung beschlossenen Zielen, wie z. B. der Reihenfolge der Aufsiedlung und Umnutzung von einzelnen Gebieten oder der Sicherung des Wohnflächenanteils in Mischgebieten, besser informiert werden. Die Liste wurde wieder öffentlich und eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung für zweckmäßig erachtet. Diese erfolgt seitdem alle vier Jahre durch eine umfängliche Generalfortschreibung, und dazwischen in zweijährigem Abstand durch einen kompakten Sachstandsbericht. Mit der Zeitstufenliste werden Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs gesetzt. Sie ist Grundlage für die planerische Steuerung des Wohnungsbaus, der Wohnbauförderung und die Infrastrukturvorsorge bei den für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebieten in Stuttgart (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2017b).

Als Potenzial gerechnet werden nur eigenständig abschließbare Wohnungen und Wohngruppen, also keine Heimplätze (Seniorenpflege, Studierende). Dabei werden in der Liste nur Bauflächen mit einer Größe von mindestens zwei Hektar bzw. Vorhaben mit mindestens zwanzig Wohneinheiten aufgenommen. Kleinere Baulücken werden getrennt betrachtet. Die Zeitstufenliste gliedert sich in vier Stufen: In Zeitstufe 0 sind Gebiete erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts sofort bebaubar oder im Bau sind. In den Zeitstufen 1 und 2 werden kurz- bzw. mittelfristig bebaubare Gebiete erfasst. Als langfristig bebaubar (Zeitstufe 3), werden Gebiete eingestuft, die aufgrund notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Gebiete erst in sechs Jahren oder mehr verfügbar werden. Gesondert dargestellt wird bei Vorhaben mit Ersatzwohnungsbau ein aus Abbruch/Neubau saldiertes Zuwachspotenzial. Ergänzend werden die planerischen Randbedingungen erläutert.

Von 2004 bis 2010 vergrößerten sich die in der Zeitstufenliste erfassten Potenziale zunächst deutlich (siehe Abbildung 1). Bereits 2010 und 2012 war eine Verstetigung der Potenzialverfügbarkeit zu verzeichnen, die Bilanz war ausgeglichen, da entsprechend dem Verbrauch Potenziale nachgewachsen sind. Zu 2014 gingen die Zahlen dann aber deutlich zurück. Die Zahl der in der Zeitstufenliste verzeichneten Gebiete sank um knapp 10,8 Prozent, der Umfang der verfügbaren Bauflächen ging um rund 8,5 Prozent zurück. Ebenso deutlich schrumpften die errechneten Wohnbaupotenziale, im Vergleich ergab sich ein Rückgang um 8,1 Prozent (annähernd 2.000 Wohneinheiten). Gründe lagen im nachlassenden Strukturwandel, in Entwicklungsproblemen bei einer Reihe von Gebieten, und in einer bislang planerisch begrenzt steuerbaren Bestandsentwicklung.

Bis 2016 konnten die Potenziale durch Verfahrensbeschleunigung und eine verbesserte Gebietsausnutzung (höhere städtebauliche Dichte, höhere Wohnanteile) wieder mehr

**Abbildung 1:** Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials laut „Zeitstufenliste Wohnen“ in Stuttgart 2001 bis 2016

als ausgeglichen werden (Zunahme um 2580 Wohneinheiten). Insgesamt umfasst die aktuelle „Zeitstufenliste Wohnen“ 182 Gebiete mit einem Wohnbaupotenzial von ca. 24.000 Wohneinheiten auf 250 ha. Ein Viertel dieser Wohneinheiten wurde der Zeitstufe 0 zugeordnet, 29 Prozent der Zeitstufe 1 und 19 Prozent der Zeitstufe 2. Damit können 27 Prozent erst als langfristige Potenziale der Stufe 3 betrachtet werden.

Ein großer Teil der durch das Bahnprojekt „Stuttgart 21“ freiwerdenden Flächen steht voraussichtlich erst nach 2025 zur Verfügung. Sie machen den Hauptteil der Potenziale in Zeitstufe 3 aus. Das kurz- und mittelfristige Potenzial generiert sich vor allem aus kleineren Gebieten. Es entsteht weniger aus der klassischen Flächenkreislaufwirtschaft als der Um- und Nachnutzung von überalterten und nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten. Dieses entspricht dem Prinzip vorrangiger Innenentwicklung. Lediglich bei fünf Gebieten (23,4 ha), die voraussichtlich Platz für zirka 945 Wohneinheiten bieten, handelt es sich um Neubauf Flächen, die zuvor nicht zum Siedlungsbereich der Stadt gehörten. Davon stehen noch zwei unter Prüfvorbehalt.

### Neubautätigkeit in SIKURS

Neubautätigkeit, ob auf Bestand- und Neubauf Flächen, sorgt kurzfristig für starken Zuzug, der darüber hinaus eine vom normalen Zuzug abweichende Altersstruktur aufweist. In den

Stuttgarter Einwohnerprognosen wird dieser Sachverhalt für alle Gebiete berücksichtigt, die in der Zeitstufenliste erfasst sind. In SIKURS wird dies modelliert, in dem man – zusätzlich zum normalen Zuzug – eine Anzahl von Personen, die aufgrund der erwarteten Neubautätigkeit geschätzt wird, im Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung in das betreffende Quartier einziehen lässt. Hierbei berücksichtigt man, wie hoch der Anteil der Zuziehenden in diese Neubauten aus anderen Gemeinden sein wird. Dies kann aus der Wanderungsstatistik abgeleitet werden. Für Stuttgart ergab sich in der Prognose 2005 noch ein Anteil von 40 Prozent der Neubaubezieher von Zuzugsorten außerhalb der Stadt. Bei späteren Prognosen wurde der Anteil eher bei 25 Prozent angenommen. Aktuelle Auswertungen zu Neubaubeziehern in Stuttgart weisen darauf hin, dass im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 rund 30 Prozent dieser von außerhalb Stuttgarts zugezogen sind (vgl. Strauß et. al. 2017). Diese Personen tragen in jedem Fall zur Erhöhung der Einwohnerzahl der Gesamtstadt bei. Die übrigen rund 70 Prozent kommen aus anderen Teilen der Stadt und verändern im Rahmen der Binnenwanderung innerstädtisch die Einwohnerzahlen.

Der Gesamteffekt der Neubauwohnungen lässt sich jedoch nur schwer feststellen. Denn durch innerstädtische Umzüge in Neubauwohnungen werden wiederum andere Wohnungen frei. Diese können ihrerseits von Zuziehenden von außen bezogen werden. Außerdem beinhalten die zur Modellierung der Prognoseannahmen herangezogenen Wanderungen in der Vergangenheit bereits Zuzüge in Neubauten. Daher müssen,



wenn die Effekte von Neubau in der Zukunft explizit berücksichtigt werden sollen, die aus der Vergangenheit hergeleiteten Wanderungsannahmen um die Effekte der Neubautätigkeit bereinigt werden. Beides ist zumindest im Rahmen des gewählten Prognosemodells schwer umsetzbar.

In der letzten Stuttgarter Prognose aus dem Jahr 2013 wurde daher ein anderer Ansatz gewählt (vgl. Schmitz-Veltin 2013). Er beruht auf der Überlegung, dass sich Einwohnerzuwächse und Veränderungen des Wohnungsbestands mittelfristig gegenseitig bedingen. Da selbst eine konstante Einwohnerzahl die Fertigstellung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen bedarf, um Effekte der Haushalerverkleinerung und den Wohnungsabgang auszugleichen, würden erst Fertigstellungen über diesem Wert zu zusätzlichen Einwohnern führen. In einer Voruntersuchung wurde diese Zahl für Stuttgart auf rund 1300 Wohnungen pro Jahr geschätzt (vgl. Heilweck-Backes/Schmitz-Veltin 2011).

In Absprache mit der Stadtplanung wurde festgelegt, dass bis 2030 ca. 80 Prozent des Wohnungsbaupotenzials der Zeitstufenliste tatsächlich aktivierbar wäre (durchschnittlich ca. 1000 Wohneinheiten pro Jahr). Hinzugerechnet wurde das Baulückenpotenzial zu 50 Prozent (ca. 110 pro Jahr) und eine sonstige Bautätigkeit von ca. 500 Wohneinheiten. Denn wie Analysen der vergangenen Bautätigkeit gezeigt haben, findet Bautätigkeit in Stuttgart nicht nur in Gebieten statt, die in der Zeitstufenliste oder als Baulücke erfasst sind, sondern zu ca. 50 Prozent auch andernorts im Stadtgebiet.

So kam man in der Stuttgarter Prognose 2013 insgesamt auf die Zahl von bis zu 1.800 Wohnungen jährlich, die vor dem Hintergrund der damaligen Bautätigkeit als realistischer Weise verfügbares Potenzial an Neubauwohnungen interpretiert wurde. Abzüglich der 1.300 Wohnungen, die zur Bestandserhaltung und als Ersatzbedarf benötigt werden, ergab sich daraus für die Gesamtstadt ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 14.000 Personen in 5.600 Wohnungen (2,5 Einwohnern pro Wohnung) bis zum Jahr 2030. Für die wahrscheinlichste Variante wurde in SIKURS das Zuzugsvolumen entsprechen diesem Potenzial an verfügbarem Wohnraum als „Pull-Faktor“ modelliert.

Diese Herangehensweise wird auch in der nächsten Stuttgarter Prognose gewählt werden. Darüber hinaus soll die Konzeption der Prognose dahingehend weiterentwickelt werden, gezielt das „nicht genutzte Einwohnerpotenzial“ herausstellen zu können. Damit ist die Personengruppe gemeint, die zwar den Bedarf nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets hätte, aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts, wahrscheinlich in das Umland oder anderen Städte ausweichen muss. Dafür soll eine zweite Modellvariante erstellt werden, in der das Zuzugsvolumen nicht durch die Zahl von 1.800 Wohnungen begrenzt wird. Die Ermittlung dieses extern induzierten Zuzugsvolumens ist dabei genauso schwierig wie die Abschätzung der zukünftig tatsächlich stattfindenden Wohnungsbautätigkeit.

Darüber hinaus wirft die aktuelle Entwicklung von Wohnungsbestand und Einwohnerzahl die Frage auf, ob die angenommene Relation von 2,5 Einwohnern pro neu geschaffener Wohnung sowie die Zahl von 1.300 Wohnungen zur Bedarfsdeckung weiterhin valide sind. Eventuell müssen diese Werte vor dem Hintergrund neuerer Entwicklungstendenzen, die im Folgenden kurz dargestellt werden, neu berechnet werden.

## **Zusammenhänge zwischen Entwicklung der Einwohner- und der Wohnungszahl**

Nachdem die Einwohnerzahl Stuttgarts durch hohe Zuwanderung – bedingt durch den Fall der innerdeutschen Grenze, den Umwälzungen in Osteuropa und die jugoslawischen Bürgerkriege – im Jahr 1992 wieder einen Wert von über 580.000 Einwohner erreichte, fiel sie bis Ende der 1990er Jahre auf 551.000 Einwohner. Seitdem stieg die Bevölkerung Stuttgarts kontinuierlich an. Insbesondere seit 2010 nahm das Wachstum rasant an Fahrt auf, so dass die Landeshauptstadt heute wieder über 600.000 Einwohner zählt. Stuttgart gewinnt dabei aktuell vor allem Einwohner aus Baden-Württemberg sowie dem Ausland. Gegenüber den umliegenden Kreisen der Region Stuttgart ist der Wanderungssaldo jedoch seit jeher negativ, seit 2010 mit steigender Tendenz. Diese zunehmende Abwanderung ins Umland wird als Reaktion auf die starke Zunahme der Wohnungspreise an zentralen Standorten gewertet (Mäding/Strauß 2017).

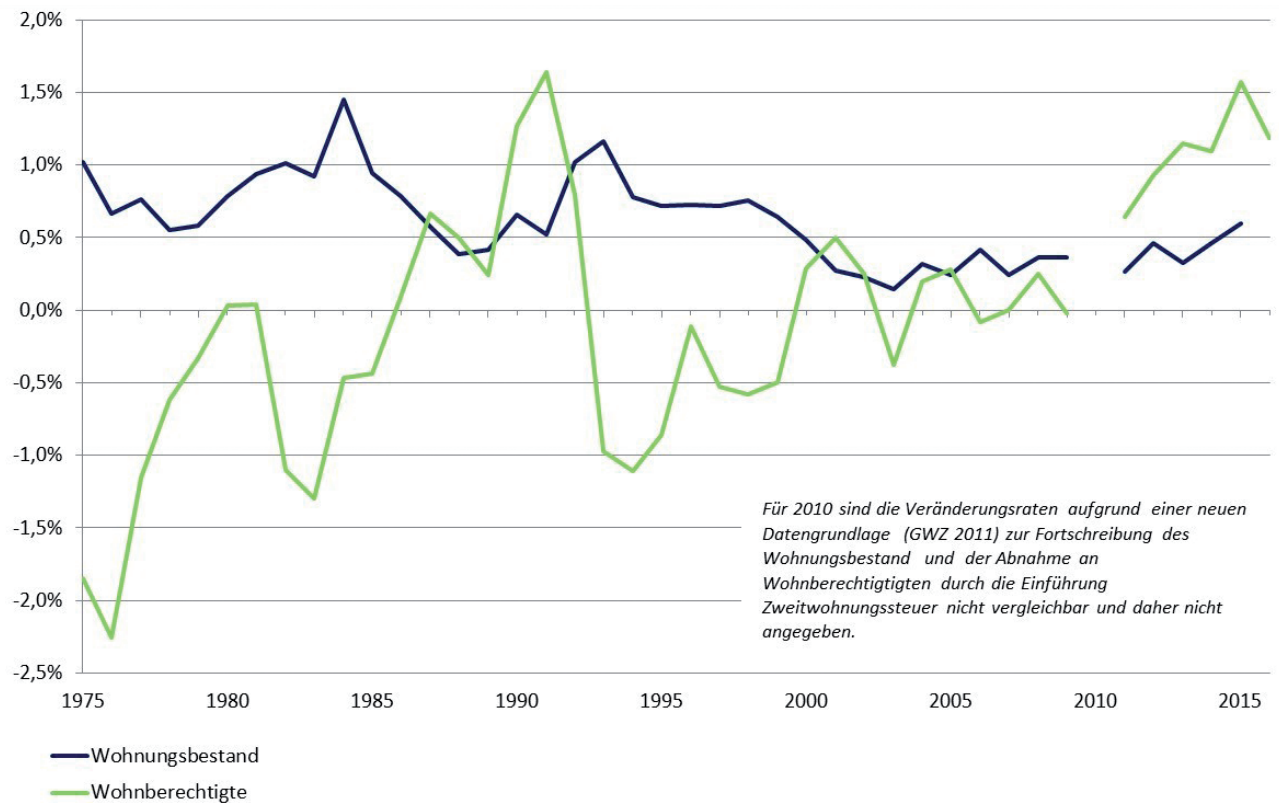
Der Wohnungsbestand ist zwar seit 1972 kontinuierlich gewachsen, konnte aber in den letzten Jahren mit der Einwohnerentwicklung nicht mehr Schritt halten (siehe Abbildung 2). Von Anfang der 1970er Jahre bis zum Jahr 1986 fiel die durchschnittliche Belegungsdichte rapide von 2,76 auf 2,11 Einwohner pro Wohnung. In die folgenden fünf Jahre stieg sie geringfügig (+ 0,05 Einwohner pro Wohnung), setzte aber ihre stetige Abnahme dann wieder bis ins Jahr 2000 fort. Während die Belegungsdichte in den 2000er in Stuttgart noch konstant blieb, steigt sie seit 2010 kontinuierlich an. Dieser Anstieg von 1,87 auf 1,95 Einwohner pro Wohnung fällt deutlicher aus als der in den späten 1980er Jahren. Die Wohnfläche pro Einwohner ging parallel dazu zwischen 2000 und 2015 um 1,31 qm zurück. In den fünf Jahren des Bevölkerungsanstiegs zwischen 1986 und 1991 waren es nur 0,67 qm (siehe Abbildung 3).

Es könnte sein, dass es sich bei dieser neueren Entwicklung nur um ein wiederkehrendes vorübergehendes Phänomen handelt. So rücken anscheinend in Zeiten, in denen die Bevölkerung rasant ansteigt und der Wohnraum knapp ist, insbesondere neu zuziehende Personen in Wohngemeinschaften mit Familienangehörigen, Freunden oder als Zweckgemeinschaft zusammen. Wenn der Wohnungsmarkt es zulässt, könnte es aber sein, dass auch diese Personen wieder mehr Wohnungen und mehr Wohnfläche benötigen und notfalls die Stadt wieder verlassen, falls sie diese Bedürfnisse nicht innerhalb der Stadtgrenzen befriedigen können.

Insbesondere die nicht aufzuhaltende Alterung der Gesellschaft lässt vermuten, dass die Singularisierung und damit verbunden auch Wohnungsbedarf und Wohnflächenverbrauch weiter zunehmen (vgl. Held/Mäding 2016). Dabei ist der Remanenzeffekt von besonderer Bedeutung. Dieser besagt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie dem Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert.

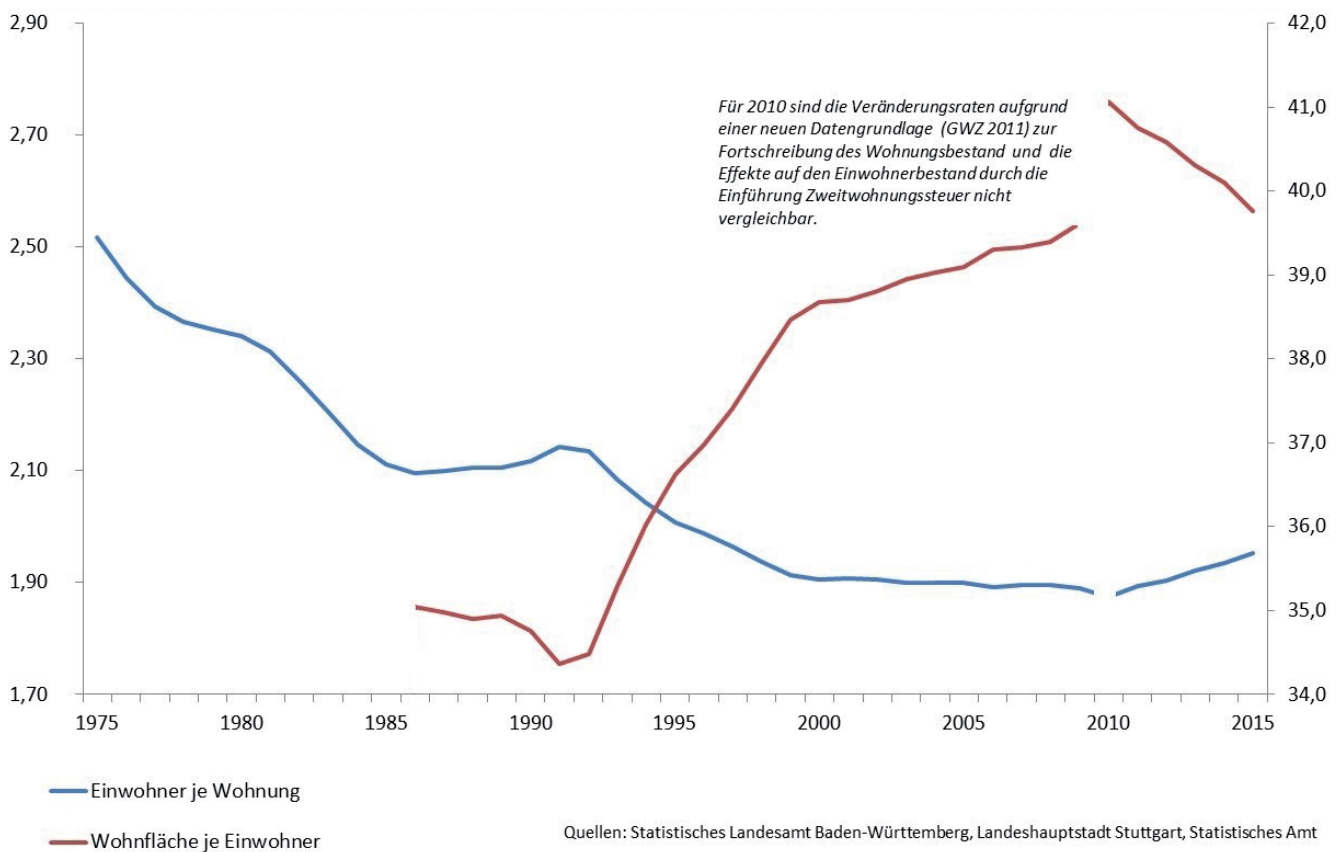
Möglich wäre aber auch, dass Singularisierung und Wohnflächenkonsum inzwischen eine obere Grenze erreicht haben und in Zukunft nicht mehr oder nicht mehr so stark zunehmen werden. So wird seit einiger Zeit über steigende Kinderwünsche und einen Trend zu größeren Familien gesprochen (BmFSJF 2014: 24). Neue alternative Wohnformen könnten die

**Abbildung 2:** Jährliche Veränderungsrate des Wohnungsbestands und der Wohnberechtigten in Stuttgart seit 1975



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

**Abbildung 3:** Einwohner pro Wohnung und Wohnfläche pro Einwohner in Stuttgart seit 1975



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Anzahl an Wohnungen und die Pro-Kopf-Wohnfläche senken. Kleinräumig könnte es eventuell sogar zu einer Umkehr des Remanenzeffekts kommen, wenn in einem Quartier Ein- oder Zweipersonenhaushalte durch Tod oder durch altersbedingte Umzüge in kleinere Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen größere Wohnungen freigeben, die dann von jungen Drei- oder Mehrpersonenhaushalten bezogen werden. Es könnte also sein, dass im existierenden Wohnungsbestand zukünftig auch mehr Einwohner untergebracht werden können als bisher.

## Annahmen für die zukünftige Einwohnerentwicklung Stuttgarts

Unabhängig hiervon ist anzunehmen, dass der Stuttgarter Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleiben wird. Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung, sich wandelnde Wohnpräferenzen und eine robuste Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnungen in den kommenden Jahren voraussichtlich auf hohem Niveau bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnungen auf absehbare Zeit das Angebot übersteigen wird, da – aufgrund der beschriebenen stadtent-

wicklungspolitischen Zielvorstellungen – für den vorhandenen Bedarf nicht ausreichend Wohnungen gebaut werden können. Das heißt, nur wenn ein ausreichendes Wohnungsangebot vorliegt, führen potenziell mögliche Zuwanderungsgewinne auch tatsächlich zu einer steigenden Einwohnerzahl.

Daher war und bleibt eine Kernkomponente der Stuttgarter Einwohnerprognosen, dass das Statistische Amt versucht, das zukünftige Angebot an verfügbaren Wohnungen als begrenzenden Faktor bei den Annahmen zur Zuwanderung zu berücksichtigen. Die genauen Zusammenhänge zwischen der Entwicklung des Wohnungs- und Einwohnerbestand gilt es daher noch weiter zu untersuchen, um valide Annahmen zu zukünftigen Abhängigkeiten treffen zu können.

- 
- 1 Der Verbund Kommunales Statistisches Informationssystem (KOSIS-Verbund) wurde 1982 als gemeinsame Plattform für kommunale Selbsthilfeprojekte beim städtestatistischen Informationsmanagement gegründet. Das SIKURS-Programmsystem ist als Prognosebaukasten konzipiert. Je nach Datenlage oder Zielsetzung können durch Auswahl geeigneter Prognosebausteine unterschiedliche Prognosevarianten zusammengestellt werden.

## Literatur

BmFSJF, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen u. Jugend (2015): Familienreport 2014; Leistungen, Wirkungen u. Trends. Berlin.  
Held, Tobias; Mäding Attina (2016): Ein- und Zweipersonenhaushalte in Stuttgart weiter auf dem Vormarsch. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 7/2016, S. 171.  
Heilweck-Backes, Inge; Schmitz-Veltin, Ansgar (2011): Der jährliche Wohnungsbedarf in Stuttgart – neue Trendabschätzung. In: Statistik und Informationsmanagement 70, Monatsheft 5, S. 173–177.  
Landeshauptstadt Stuttgart (2002): „Zeitstufenliste Wohnen“ – FNP 2010. In: Gemeinderatsdrucksache 644/2002, Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2006): Stadtentwicklungskonzept, Strategie 2006. Stuttgart.  
Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Wohnen in Stuttgart.  
Landeshauptstadt Stuttgart (2017a): Wohnungsmarkt Stuttgart 2017. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenhefte 1/2017.  
Landeshauptstadt Stuttgart (2017b): „Zeitstufenliste Wohnen“ – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart; Sachstandsbericht 2016. In: Gemeinderatsdrucksache 255/2017, Stuttgart.

Mäding, Attina; Strauß, Matthias (2017): Anhaltende Abwanderung aus der Landeshauptstadt ins Stuttgarter Umland 2016. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 2/2017, S. 31.  
Strauß, Matthias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2017): Neubaubezieher in Stuttgart – Analyse zur Struktur der Bewohner und Haushalte in neu errichteten Wohnungen. In: Statistik und Informationsmanagement 77, Monatsheft 8/2017, S. 237–246.  
Schmitz-Veltin, Ansgar (2013): Einwohnervorausberechnungen 2012 bis 2030 Annahmen und ergebnisse. In: Statistik und Informationsmanagement 72, Monatsheft 11, S. 301–318.